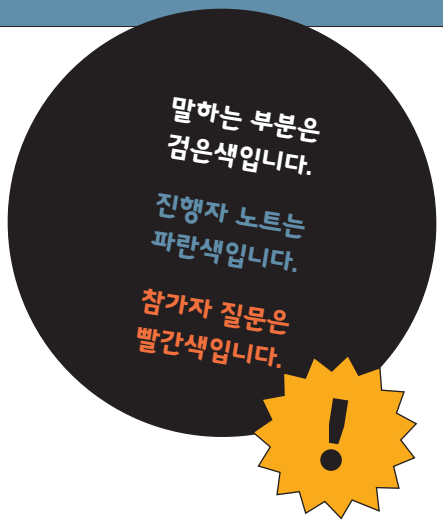
RAD/PACT란 무엇입니까?

NYCHA 리얼 토크 시리즈의 일부



이 워크숍은 건물 관리 문제를 해결하기 위해 RAD/PACT (래드/팩트)를 사용하려는 NYCHA의 계획에 대한 대화를 쉽게 할 수 있도록 도와줍니다.

함께 대화하는 그룹이 기본 사항을 이해하고 나면 NYCHA 세입자가 NYCHA에 책임을 물을 수 있는 가장 좋은 방법이나 세입자가 우선하고자 하는 싸움에 대해 더 폭넓게 논의할 수 있습니다.

워크숍 내내 참가자들에게 질문할 수 있는 부분이 있습니다. 몇몇 참가자들의 답변을 받을 것을 권장합니다. 워크숍에 할애할 수 있는 시간을 얼마나 있고 어느 정도 소통하고 싶은지에 따라 더 많은 참가자와 대화를 나눌 수도 있습니다.

- 자기소개하신 다음 오늘 워크숍의 목적을 말씀해주세요. 사람들에게 자기소개를 부탁하세요. 잠시 후 워크숍 참여할 때 긴장을 푸는 데 도움이 됩니다!
- 모든 사람이 워크숍 자료를 가졌는지 확인해주세요. 주요 아이디어를 요약하고 도움을 줄 수 있는 사람들 연락처도 포함하고 있다고 언급합니다.
- 워크숍이 비대면으로 진행되는 경우:
    - 미리 참가자들에게 자료를 보내거나 채팅방에서 공유하거나 참가자에게 자료가 이후에 전송될 것이라고 알릴 수 있습니다.
    - 참가자들이 모두 같은 공간에 있는 것처럼 느낄 수 있도록 카메라를 켜라고 상기시킵니다.
- 오늘 우리는 NYCHA가 건물 유지 보수 문제를 해결하기 위해 어떤 노력을 하고 있는지 설명하는 워크숍을 진행합니다. 그들은 몇 가지 다른 계획을 하고 있고, 우리는 그 계획이 무엇인지에 관해 이야기할 것입니다. 또한, NYCHA가 말하는 장단점을 주제로 토론하여 이러한 프로그램 지원 여부를 결정하겠습니다.

[슬라이드 제목: “NYCHA 건물은 수리가 필요합니다”]

참고: RAD/PACT와 Infill (인필) 워크숍을 둘 다 참여하는 경우 다음 두 슬라이드는 한 번만 봐도 됩니다.

- NYCHA는 뉴욕시의 공공주택 건물을 관리합니다. 약 40만~60만 명의 사람들이 NYCHA 빌딩에 살고 있습니다.

NYCHA 리얼 토크 시리즈 (#NYCHARealTalk)의 일부 입니다. 도시교육센터 Center for Urban Pedagogy, 굿올드로워이스트사이드 Good Old Lower East Side (GOLES), 위 액트 WE ACT and 테이크루트 정의 공동체 발전 TakeRoot Justice/Community Development 가 함께 만들고 있습니다. © 2021, the Center for Urban Pedagogy, Good Old Lower East Side (GOLES), WE ACT and TakeRoot Justice/Community Development Project, Inc. 이 창작물은 Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License에 따라 저작권이 부여됩니다. 이 저작권의 사본을 보려면 creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/을 방문하십시오.creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/. L+L이 디자인합니다.

- NYCHA는 자금 조달에 심각한 문제가 있습니다. NYCHA 자금 일부는 시와 주 정부에서 나옵니다. 하지만 대부분은 워싱턴 DC에 있는 연방정부에서 옵니다.
- 문제는 수십 년 동안 연방 정부가 NYCHA에 지급하는 지원금을 꾸준히 줄여왔다는 점입니다.
- 자금 부족으로 인해 NYCHA 건물은 현재 400억 달러의 수리가 필요합니다.

[슬라이드: "NYCHA의 계획은 무엇입니까?"]

- NYCHA는 기금을 모으기 위해 두 개의 아이디어를 가지고 있습니다.
- 이 아이디어에 대해 들어보신 분, 그리고 무엇인지 아시는 분이 계신가요?
    - 참가자들의 답변에 따라 말합니다.
    - 이 계획은 "NYCHA 2.0"과 "변화를 위한 청사진"이라고 불립니다. NYCHA 2.0은 2018년부터 존재해 왔으며 변화를 위한 청사진은 2020년부터 나타났습니다. NYCHA는 이러한 계획을 통해서 민간 개발자와 임대인에게 NYCHA 건물 유지 및 수리 책임을 전가하기를 원합니다.
- NYCHA 2.0에는 민간 지주와 개발자가 참여하도록 설계된 몇 가지 다른 프로그램이 있습니다.
    - RAD/PACT (래드/팩트),
    - Infill (인필-채우기),
    - 그리고 Transfer of Development Rights (개발권 이전, TDR).
- 모두 각각 좋은 점과 나쁜 점을 가지고 있습니다.
- 오늘은 RAD/PACT (래드/팩트) 프로그램의 기본 사항을 살펴보겠습니다. 이 프로그램을 지지하는지 아니면 반대하는지 결정하겠습니다.
    - RAD/PACT (래드/팩트) 외에 다른 프로그램 (예: 변화를 위한 청사진)에 대해 이야기할 계획이라면 지금 소개하면 됩니다.

[슬라이드: "RAD/PACT (래드/팩트)은 무엇인가요?"]

- RAD/ PACT는 NYCHA가 건물 수리 문제를 해결하기 위해 사용하는 사업 중 하나입니다.
- 이 프로그램을 들어본 적이 있다면 손을 들어주세요.

[슬라이드: "RAD/PACT (래드/팩트)은 무엇인가요?"]

- RAD가 무슨 말의 약자인지 아시는 분 계신가요?
    - 참가자들의 답변에 따라 말합니다.
    - RAD(래드)는 Rental Assistance Demonstration(렌털 어시스턴스 데먼스트레이션)의 약자로 임대 지원 시범 프로그램을 의미합니다.
    - RAD(래드)라는 명칭은 연방 정부가 사용합니다. 뉴욕시는 이를 PACT(팩트)로 부르기로 결정했습니다.

- PACT가 무슨 말의 약자인지 아시는 분 계신가요?
    - 참가자들의 답변에 따라 말합니다.
    - Permanent (영구적인) Affordability (가격 적정성) Commitment (약속) Together (함께)
- RAD(래드)와 PACT(팩트)는 동일한 방식으로 작동합니다. 연방 정부나 뉴욕시의 관점에서 말하는지 여부에 따라 이 이름 중 하나로 부르는 것을 들을 수 있습니다. 그리고 "PACT To Preserve"(팩트 투 프리저브)라고 들어 보았을 수 있습니다.
- RAD/PACT의 기본 개념이 무엇인지 아는 분 계신가요?
    - 참가자들의 답변에 따라 다음 내용을 추가합니다. 일반적으로 NYCHA는 건물을 NYCHA 대신 민간 임대주에게 이전할 수 있습니다. 이전 후 NYCHA대신 임대주가 건물을 관리합니다. 이것은 NYCHA가 민간 개발자와 임대주에게 건물에 대한 책임을 전가하는 방법이기 때문에 NYCHA는 더는 건물을 유지할 필요가 없습니다.

[슬라이드: "RAD/PACT (래드/팩트) 어떻게 작동합니까?"]

- 전통적으로, 연방 정부는 NYCHA에 지원금을 지급하고 NYCHA는 그 돈을 건물을 관리하는 데 사용합니다. 세입자들은 수입의 최대 30%를 임대료로 NYCHA에게 지불합니다.

[슬라이드: "RAD/PACT (래드/팩트) 어떻게 작동합니까?"]

- 그렇다면 RAD/PACT는 어떻게 작동할까요? 임대주나 관리 회사가 NYCHA 건물 중 하나를 임대합니다. 그러면 그 임대주나 관리 회사가 건물 관리, 보수, 수리, 임대료 징수 등을 책임집니다.
- 세입자들은 수입의 30%를 임대료로 내지만, 그들은 NYCHA 대신 민간 임대주에게 지불합니다.
- 이 건물은 공공주택에서 제거되고 프로젝트 기반 섹션 8 건물로 변경됩니다. 어떻게 변경되는 보도록 하겠습니다.

[슬라이드: "섹션 8 빌딩은 무엇인가요?"]

- 연방정부는 공공주택에 직접 자금을 지원하는 것을 원하지 않지만, 공공 기금으로 민간 임대주를 지원합니다. 섹션 8은 이를 가능케 하는 프로그램입니다.
- 섹션 8을 들어보신 분은 손을 들어주세요.

- 어떻게 작동하는지 아시는 분 계신가요?
    - 알고 있는 분이 계시면 설명을 요청합니다. 그렇지 않은 경우 다음을 언급합니다.
    - 프로젝트 기반 섹션 8에서 세입자는 민간 임대주가 관리하는 건물에 거주합니다. 이 임대주는 아파트에 대해 소득의 30%를 납부하는 세입자로부터 한번, 시장 비율 임대료의 잔액을 납부하는 연방정부로부터 한번 도합 두 차례 지급받습니다. 두 가지의 납입액을 합하면 이 지역의 개인 임대인이 어떤 개인 아파트에 대해 청구 할 수 있는 평균 임대료를 말하는 “공정시장 임대료”와 동일합니다.
    - 이 부분이 이해하기 어려울 수 있음으로 다음 부분으로 넘어가기 전에 모두가 이해했는지 확인하세요.
    - 천천히 한 번 더 보겠습니다. 프로젝트 기반 섹션 8 아파트에서 세입자는 소득의 30%를 지불하고 연방 정부는 여기에 더 큰 금액을 지불하여 공정 시장 임대료를 맞춥니다. 두 납입액 모두 민간 임대인에게 지급됩니다.
    - 참가자가 섹션 8 바우처에 대해 질문할 수도 있습니다. 질문을 받으면 섹션 8 바우처와 건물의 차이점을 설명합니다.
    - 섹션 8에는 두 가지 종류가 있습니다. 하나는 세입자 기반 섹션 8 바우처 프로그램과 두 번째는 프로젝트 기반 섹션 8 프로그램입니다.
    - 프로젝트 기반 섹션 8에는 건물 전체가 섹션 8 프로그램에 포함되며 거주자가 떠날 경우 섹션 8 혜택을 가져갈 수 없습니다. 바우처 프로그램에서 세입자는 어느 개인 건물이던 방문해서 임대인이 섹션 8 바우처를 수락하고 세입자로 받도록 시도할 수 있습니다.
    - RAD/PACT (래드/팩트)는 프로젝트 기반 섹션 8입니다. 이것은 공공주택 건물을 프로젝트 기반 섹션 8 건물로 전환하는 것입니다.
    - 근본적으로 RAD/PACT가 하는 일은 연방 정부가 NYCHA에 건물운영비를 지급하는 섹션 9 공공주택을 민간 임대인에게 보조금을 지원하는 프로젝트 기반 섹션 8로 전환하는 것입니다.

[슬라이드: “건물 전환 가능성은 얼마나 되나요?”]

- NYCHA는 건물을 RAD/PACT 프로그램으로 전환함으로써 건물 관리에 대한 책임을 전가하고자 합니다.
- 민간 임대인이 책임을 진다는 것은 임대인이 건물 보수와 관리를 위해 자신의 자금을 쓸 수 있다는 것을 의미하기도 합니다.
- 연방정부는 이미 RAD/PACT를 적용하는 방법에 대한 규칙을 수립했으며, NYCHA는 RAD/PACT를 통해 이미 많은 건물을 전환했으며, 더 많은 전환을 이행할 계획입니다.
- 지금까지 몇 가구를 전환한 지 아시는 분이 계신가요?
    - NYCHA는 이미 RAD/PACT를 통해 뉴욕시 내 수천 가구를 전환했으며 수천 가구를 더 전환하려 힘쓰고 있습니다.

- 워크숍을 진행하는 지역의 현재 RAD/PACT 전환 수를 여기에서 언급해주세요. 이 정보는 NYCommons.org에서 찾을 수 있습니다.

[슬라이드 1: "NYCHA는 주민들이 다음의 혜택을 받을 것이라고 말합니다."]

- 저희는 이 프로그램을 지지하고 있지는 않지만, NYCHA는 이 프로그램이 여러분에게 도움이 될 것이라고 주장한다는 것을 강조하고 싶습니다.
- RAD/PACT를 통해 공공주택 건물을 전환하면 새 임대인은 많은 보수와 수리를 해야 합니다.
- 당신의 건물은 어떤 수리가 필요한가요?
    - 참가자들의 답변을 받습니다. 참가자들의 답변에 따라 다음 내용을 추가합니다.
    - 지붕 교체, 외부 업그레이드, 새로운 주방과 욕실, 공공 공간, 새로운 조명, 향상된 보안, 개선된 실외공간.
- 이것들은 모두 NYCHA가 민간 임대인에게 전달해야 하는 것들입니다. NYCHA는 건물에 필요한 것을 고려하고 거주자의 의견을 구한 다음 필요한 보수와 수리 목록을 임대인과 공유해야 합니다.

[슬라이드 2: "NYCHA는 주민들이 다음의 혜택을 받을 것이라고 말합니다."]

- 건물이 공공주택이었을 때와 같이 거주자의 권리는 대부분 그대로 유지됩니다.
- NYCHA 거주자로서 여러분이 가지고 있는 권리는 무엇인가요?
    - 참가자들의 답변을 받습니다. 참가자들의 답변에 따라 다음 내용을 추가합니다.
    - 거주자는 가족에게 자신의 아파트를 물려줄 권리가 있습니다.
    - 거주자에게 불만이 있는 경우 청문회를 요구할 권리가 있습니다.
    - 주민협회를 통해 거주자가 주민을 조직할 수 있는 권리가 있습니다.

[슬라이드: "어떻게 NYCHA 주민들이 손해를 입을 수 있나요?]

- RAD/PACT 거주자가 누릴 수 있는 혜택에 관해서 이야기했습니다. 그러나 우리가 우려할 만한 점은 무엇인가요?
    - 참가자로부터 한 두 가지 답변을 받습니다. 참가자들이 우리가 아직 모르고 있는 우려를 제기할 수 있습니다.
- 한 가지 큰 걱정은 프로젝트 기반 섹션 8에서는 세입자가 수입의 30%를 어떤 경우에도 지불해야 한다는 점입니다. 공공주택에서는 거주자들은 소득의 최대 30%를 지불하는 의무가 있습니다. 공공주택에서 소득의 30% 미만을 지불하고 있는 일부 세입자는 소득의 정확히 30%를 내야 한다면 훨씬 더 많은 임대료를 내게 될 수 있습니다.

- 우리가 우려해야 할 다른 부분은 누가 돈을 받는가 입니다. 이 프로그램에서 NYCHA는 아마도 돈을 많이 받지 못할 것입니다. 대부분의 돈은 연방정부에서 민간 임대인에게 곧바로 전달됩니다. 이는 RAD/PACT 프로그램이 다른 NYCHA 2.0 프로그램과 동일하게 자금을 창출하지 못한다는 것을 의미합니다. RAD/PACT는 NYCHA 건물 유지에 대한 책임을 NYCHA에서 민간 임대인으로 전가합니다.

- 우리는 또한 민간 임대인이 건물 경영권을 인수하는 것에 대해 걱정할 수 있습니다.

    1. 민간 임대인은 NYCHA와 같은 방식으로 수리 및 유지 보수를 수행할 의무가 없습니다. 법원 명령에 따라 NYCHA는 Mold and Leak Obudsperson 과 NYCHA Monitor 에 응답해야 합니다. 안타깝게도 민간 임대인은 응답해야 하는 의무가 없습니다. 민간 임대인은 NYCHA보다 선출된 공직자에 충실하지 않을 수 있습니다.

    2. 민간 임대인은 임대료나 다른 서류작업이 늦었다는 이유로 세입자를 고소하거나 고소를 협박하는 것에 더 빠릅니다.

- 공공-민간 협력 관계에 대해 들어본 적이 있다면 손을 들어주세요.

    - 시에서는 RAD/PACT를 "공공-민간 협력 관계"이라고 부르는데, 이는 NYCHA라는 공공 파트너와 함께 일하는 민간 파트너인 RAD/PACT가 있기 때문입니다.

    - '협력 관계'라면 어떤 파트너에게 어떤 책임이 있나요? 여기서부터 복잡해집니다. 민간 임대인이 NYCHA의 부동산을 임대하기 때문에, 임대인은 NYCHA의 말을 들어야 합니다. 하지만 NYCHA가 임대인들이 건물 관리를 하고 있는지 어떻게 확인할지 분명하지 않습니다. NYCHA가 나쁜 임대인을 교체하는 것이 얼마나 간단한 일인지도 명확하지 않습니다. 이 부분을 잘 이해하려면 GOLES와 같이 이러한 문제를 해결하는 지역 단체와 계속 연락을 취해야 합니다.

    - 어떤 사람들은 시간이 지나면 공공-민간 협력이 정부 기관들의 업무량을 줄이고 정부가 제공하던 서비스를 민간 영리 기업을 통해서만 받을 수 있다고 우려합니다. 만약 NYCHA에 이런 일이 일어난다면, 장기적으로 공공주택의 수는 현저히 줄어들 것입니다.

[슬라이드: "래드/팩트을 추진하는 게 얼마나 어렵나요?"]

- RAD/PACT 래드/팩트로 건물을 전환하려면 미국 주택도시개발(HUD) 승인 절차를 거쳐야 합니다.

- 즉, 주택도시개발부(HUD)에 몇 가지가 사실임을 보여야 합니다.

    1. 본 계획은 현재 거주자들의 이익에 가장 부합하다.

    2. 본 전환이 건물이 기능하는 데 어려움을 초래하거나 문제를 야기하지 않을 것이다.

    3. NYCHA 주민들과 협의해 계획을 수립했다.

- 이는 NYCHA가 거주민의 의견을 들어야 한다는 것을 의미합니다! 땅을 임대하려는 그들의 계획에 동의하지 않는다면, 여러분의 의견이 반영되는지 확인하세요.

[슬라이드: “NYCHA 2.0의 프로그램들은 어떤 차이가 있나요?”]

참고: RAD/PACT와 Infill (인필) 워크숍을 둘 다 참여하는 경우 다음 세 슬라이드는 한 번만 봐도 됩니다.

- 처음을 기억한다면 NYCHA 2.0의 3가지 주요 프로그램에 대해 말씀드렸습니다. RAD/PACT, Infill, 개발권 이전이 있습니다.
- 3가지 중 하나를 다른 것보다 더 지지하고 싶을 때를 대비해 이 슬라이드는 이 3가지 프로그램의 기본적인 차이점을 보여 줍니다.

각 프로그램의 주요 내용을 설명합니다.

- RAD/PACT (래드/팩트)
    - 여러분은 NYCHA 대신 민간 임대주가 관리하는 건물에 살게 됩니다.
    - 건물이 공공주택 (섹션 9)에서 민간 관리 섹션 8 하우징으로 전환됩니다.
    - 정부와 세입자들이 꾸준히 지불하는 금액을 NYCHA 대신 개인 임대주가 받습니다.
- 인필을 “Build To Preserve”(빌드 투 프리서브) 라고 부를 수 있습니다.
    - 여러분의 거주지에 “인필” 건물이 새로 생기더라도 NYCHA는 전과 같이 여러분의 건물을 관리합니다.
    - 새로운 건물이 현재 NYCHA 소유지의 놀이터 또는 잔디밭이 될 수 있는 토지를 대체합니다.
    - NYCHA는 모금된 자금이 NYCHA 빌딩 수리 작업에 사용될 것이라고 말하지만, 현재 모금되지 않고 있습니다.
- 개발권 이전을 Transfer To Preserve”(트랜스퍼 투 프리서브)라고도 부릅니다.
    - NYCHA가 지금과 같이 건물을 관리하고 새로운 건물이 지어지지 않습니다.
    - NYCHA가 비사용 개발권을 민간 개발자에게 매각해 이익을 얻습니다. 민간 개발자는 이 권리로 NYCHA 주변 토지에 개발 할 수 있습니다.
    - 개발자의 일회성 지급은 NYCHA 건물 수리에 사용됩니다.

[슬라이드: “당신의 거주지역은 어떤가요?”]

- 이 프로그램들은 뉴욕시를 비롯한 미국 각지에서 시행하고 있습니다.
- 예를 들어, RAD는 시카고, 필라델피아, 샌프란시스코와 같은 도시에서 시행됐습니다.
- NYCHA 연간 계획과 NYCommons.org는 둘 다 여러분의 거주지 개발 계획을 자세히 볼 수 있는 곳입니다.

참가자의 거주지 개발 진행 상황을 이때 말씀하세요.

- 이를 들어 본 적이 있으신가요? 그렇다면, 자세한 내용을 공유해줄 수 있나요?

[슬라이드: “당신이 할 수 있는 일은 무엇인가요?”]

- 다음은 NYCHA 주민들이 래드/팩트 및 기타 NYCHA 2.0 프로그램을 이용해 힘을 모을 수 있는 몇 가지 방법입니다.
    - NYCHA 레지던트 협회에 가입하기. 이 방법은 뉴욕시 또는 NYCHA가 이러한 프로그램을 시행할 계획인지 확인할 수 있는 좋은 방법입니다.
    - 이웃과 대화하기.
    - NYCHA가 이러한 사업에 관한 공개 회의를 여는 경우 참석하셔서 목소리를 내주세요!
    - 이러한 NYCHA 전략을 중심으로 조직하는 지역 커뮤니티에 문의하세요.
    - 시의회 의원에 문의해서 래드/팩트, 인필 또는 개발권 이전이 NYCHA에게 좋은 일이라고 생각하는지 여러분의 의견을 알리세요.

도움이 될만한 지역 시의회 의원이나 지역 커뮤니티 단체의 이름을 지금 언급해주세요.

[슬라이드: “질문/토론”]

참고: RAD/PACT와 Infill (인필) 워크숍을 둘 다 참여하는 경우 다음 섹션은 한 번만 봐도 됩니다.

- 진행자의 단체가 인필에 대해 무엇을 하고 있는지 사람들에게 알려주세요. 진행자는 그것을 지지하나요? 참가자들에게 그 이유를 설명하세요. 진행자는 반대하나요? 참가자들에게 문제점을 이해할 수 있도록 도웁니다.
- 참가자에게 더 궁금한 점이 있는지 묻고 질문에 답변합니다.
- 참가자가 진행자의 단체에 연락하거나 참여할 수 있도록 진행자의 단체 정보를 제공합니다.

시간이 얼마나 남았느냐에 따라 참가자가 소그룹으로 나누어 아래 질문에 관해 토론하는 것이 도움이 될 수 있습니다. 그런 다음 소그룹은 토론한 내용을 전체와 공유할 수 있습니다.

- NYCHA가 이미 여러분의 건물이나 캠퍼스에 이러한 프로그램 중 하나를 제안했나요? 어느 것인가요? 그게 좋은 생각이라고 생각하시나요?
- 만약 여러분이 여러분의 캠퍼스에 NYCHA 2.0 프로그램 중 하나를 선택해야 한다면, 어떤 프로그램을 선택하겠습니까? 그리고 그 이유는 무엇인가요?
- 다음 중 전반적으로 NYCHA에 적합한 프로그램은 무엇이라고 생각하십니까? NYCHA가 토지를 포기하고 충분한 자금을 창출하는 것을 선택할 만한 프로그램은 무엇인가요?
- NYCHA가 이 프로그램을 시도하지 않았으면 하나요? NYCHA가 자금을 창출할 수 있는 다른 방법은 무엇인가요?